



## Atribución 2.5 Colombia (CC BY 2.5)

La presente obra está bajo una licencia:

**Atribución 2.5 Colombia (CC BY 2.5)**

Para leer el texto completo de la licencia, visita:

<http://creativecommons.org/licenses/by/2.5/co/>

### Usted es libre de:

- Compartir - copiar, distribuir, ejecutar y comunicar públicamente la obra
- hacer obras derivadas
- hacer un uso comercial de esta obra



### Bajo las condiciones siguientes:



**Atribución** — Debe reconocer los créditos de la obra de la manera especificada por el autor o el licenciante (pero no de una manera que sugiera que tiene su apoyo o que apoyan el uso que hace de su obra).

**Estudio de Viabilidad para la Apertura de un Café Bar DC tipo PUB en la  
Ciudad de Chía**

Diego A. Camacho

Universidad Católica de Colombia

Especialización en Formulación y Evaluación Social y Económica de Proyectos

Profesor, Wilson A. Paz

30 de mayo de 2020

## 1. Tabla de contenido

<b>1. Resumen ejecutivo .....</b>	<b>7</b>
1.1. Abstract .....	7
<b>2. Introducción.....</b>	<b>9</b>
<b>3. Objetivos .....</b>	<b>10</b>
3.1. Objetivo general.....	10
3.2. Objetivos específicos .....	10
<b>4. Planteamiento del problema.....</b>	<b>11</b>
4.1. Pregunta problema .....	12
<b>5. Justificación .....</b>	<b>12</b>
<b>6. Marcos de referencia .....</b>	<b>12</b>
6.1. Marco teórico .....	12
6.2. Marco conceptual.....	13
6.3. Marco geográfico .....	15
6.4. Marco legal .....	16
<b>7. Estudio administrativo .....</b>	<b>17</b>
7.1. Fases del proyecto.....	17
7.2. Organigrama .....	18

7.3.	Cargos y características.....	19
7.4.	Nominas y prestaciones sociales .....	20
7.5.	Otra variable .....	21
7.6.	Equipo .....	22
8.	<i>Estudio de mercado</i> .....	23
8.1.	Ubicación .....	24
8.2.	Análisis poblacional .....	26
8.3.	Competencia .....	27
9.	<i>Análisis financiero</i> .....	28
9.1.	Proyecciones .....	29
9.1.1.	Ventas .....	29
9.1.2.	Materia prima.....	29
9.1.3.	CIF .....	30
9.2.	Flujo de caja .....	30
9.3.	Estado de resultado.....	31
9.4.	Balance general.....	33
9.5.	VPN y TIR .....	34
10.	<i>Evaluación ambiental</i> .....	34
10.1.	Matriz de riesgo .....	35

<b>10.2.</b>	<b>Huella de carbono .....</b>	<b>36</b>
10.2.1.	Ciclo.....	36
10.2.2.	Resultado .....	37
<b>10.3.</b>	<b>Análisis del entorno.....</b>	<b>38</b>
<b>11.</b>	<b><i>Cronograma .....</i></b>	<b>39</b>
<b>12.</b>	<b><i>Conclusiones .....</i></b>	<b>40</b>
<b>13.</b>	<b><i>Bibliografía .....</i></b>	<b>41</b>

Tabla 1.fases del proyecto .....	17
Tabla 2:cargos.....	19
Tabla 3 nomia anual .....	21
Tabla 4: otros nomina.....	22
Tabla 5:equipo .....	23
Tabla 6:proyección ventas .....	29
Tabla 7:proyección MP .....	29
Tabla 8: proyección CIF.....	30
Tabla 9:flujo neto.....	30
Tabla 10:estado de resultado .....	31
Tabla 11:balance general .....	33
Tabla 12:VPN social.....	34
Tabla 13:VPN economico .....	34
Tabla 14:resultado huella de carbono.....	37

Ilustración 1:mapa municipio de chia.....	15
Ilustración 2: matriz de requisitos legales .....	16
Ilustración 3:mapa avenida pradilla-chia.....	24
Ilustración 4: variante chia-cota .....	25
Ilustración 5:poblacion desagregada por area .....	26
Ilustración 6:piramide poblacional .....	27
Ilustración 7:evaluacion ambiental .....	35
Ilustración 8: matriz de riesgo .....	36
Ilustración 9:ciclo huella de carbono.....	36
Ilustración 10: analisis del entorno .....	38
Ilustración 11: cronograma.....	39

## **1. Resumen ejecutivo**

En una economía global, donde el reto para las nuevas empresas esta dado en crear propuestas de negocio diferentes, únicas e innovadoras, donde el mercado cada vez es mas exigente y difícil de satisfacer, nace el proyecto de café-bar DC, el cual se desarrollara en el municipio de chía; dado el crecimiento poblacional que presenta este, que para el 2015 fue de 2,56%, y que lo ubican por encima de municipios como cota, Cajicá y Zipaquirá, (alcaldia municipal, 2019) además de su crecimiento comercial que ha tenido en los últimos años por el desbordamiento de actividades de comercio de Bogotá sobre la sabana, hace de este, un escenario atractivo para el proyecto.

Dada las características anteriores, el proyecto de café-bar que será de tipo pub (Public House), brindara a los habitantes un concepto diferente de lo que es un café bar, donde se mezcla conceptos, costumbres, tradiciones, historia, de la cultura cervecera europea con la cultura cafetera de nuestro país y que además implementara un sistema de pago interno el cual consiste en una tarjeta recargable para el cliente, para luego dar inicio al recorrido cervecero por los diferentes grifos dispensadores que ofrecen un variado de cervezas artesanales, donde se encuentra un sistema de autoservicio brindando un experiencia única para el cliente.

### **1.1. Abstract**

In a global economy, where the challenge for new companies is given by creating different business proposals, unique and innovative, where the market is every time more demanding and



difficult to satisfy, the coffee bar DC project was born, the one will be developed in the city of Chia; Given the population growth that presents this, which by 2015 it was 2.56%, and that places it above municipalities like Cota, Cajica and Zipaquirá, in addition to its commercial growth that has had in recent years by the overflow of trade activities outside the city of Bogotá, makes this an attractive scenario for the project.

Given the above characteristics, the project of coffee bar that will be of type pub (Public House), will offer the costumers a different concept of what is a coffee bar, where it mixes concepts, customs, traditions, history, of the European beer culture with the coffee culture of our country and also implement their own payment system. consists of a pre-paid debit card for the customer, and then start the tour of the different beer dispensers that offer a variety of craft beers, which is a self-service system providing a unique experience for the customer.

## **2. Introducción**

Actualmente los consumidores son cada vez mas exigentes y piden que los nuevos proyectos de negocios sean innovadores y diferentes, con unos estándares de calidad y servicio que estén mas allá de lo que pide el mercado.

Café-bar DC. Ofrecerá un producto - servicio único el cual lo distinguirá de los demás negocios del mismo segmento; música en vivo, zona de juegos, cerveza artesanal, bebidas a base de café, comida, ambiente y un servicio superior por un equipo de trabajo formado y especializado en cada una de sus áreas de trabajo.

El proyecto nace como iniciativa para la creación de empresa y aportar al desarrollo económico del país, desde un punto innovador donde se pueda aplicar el conocimiento y experiencia desde el área operacional y administrativa de los ejecutados res.

### **3. Objetivos**

#### **3.1. Objetivo general**

Determinar la viabilidad del proyecto de apertura de un café bar tipo PUB en la ciudad de Chía, por medio del análisis y estudio de diferentes indicadores

#### **3.2. Objetivos específicos**

- ⇒ Realizar el estudio financiero que me permita analizar los indicadores correspondientes
- ⇒ Determinar las etapas del proyecto y costos de cada una de ellas
- ⇒ Evaluar y determinar el mercado objetivo
- ⇒ Analizar los diferentes escenarios que intervienen en el desarrollo del proyecto

#### **4. Planteamiento del problema**

Dentro de un contexto económico normal, la economía del país se destaca por presentar un crecimiento importante que para el 2019 se ubico en 3,3% donde la ubican por encima de los otros países de la región, (Lorduy, pág. 2020)esto hace que se presente como una economía estable y consolidada para la inversión y el desarrollo de nuevas empresas.

En el segmento de comercio de bares y café tiene un crecimiento positivo en el país, donde los negocios de este tipo se han convertido para los emprendedores en sus favoritos al momento de invertir, (portafolio, 2018) teniendo en cuenta lo anterior y el auge que han venido teniendo los bares tipo PUB que es la abreviación de public house (casa publica) los cuales han tenido un crecimiento cada vez mas notorio en lo que se puede apreciar donde ya encontramos en distintos lugares y sitios estratégicos para el desarrollo de este tipo de negocio, con lo que se puede denotar que es un mercado en pleno crecimiento.

Café- bar DC brindara una experiencia diferente al cliente donde se genere un autoservicio en la elección y pago de sus productos por medio de una tarjeta recargable en el establecimiento. Los productos que se ofrecerán serán bebidas calientes y frías a base de café, bebidas alcohólicas como son cervezas de barril, cocteles, vinos y snack, también ofrecerá servicio de música en vivo determinados días a la semana, tendremos una ambientación con un estilo bohemio y clásico que transporte a cada uno de los clientes a un entorno de tranquilidad.

#### **4.1. Pregunta problema**

¿es viable la creación y apertura de un café-bar tipo PUB en la ciudad de chía, teniendo en cuenta la tasa de oportunidad que esperan los inversionistas?

### **5. Justificación**

Actualmente las nuevas empresas tienen la necesidad de ofrecer y destacarse por ser únicas y diferentes, esto con el fin de posicionarse en el mercado y con esto garantizar su permanencia en este, entonces entendiendo la importancia que tiene la creación de empresa y los retos que esto conlleva, decidimos llevar este concepto al plano de un negocio de café-bar tipo PUB, los cuales traen la cultura de los bares europeos, su estilo, su música presentando como un nuevo concepto.

Es por esto que café-bar DC trae el concepto de un PUB y lo mezcla con nuestra cultura, además implementa un sistema de pago por medio de una tarjeta recargable, que permite una experiencia única y diferente al interior del establecimiento,

### **6. Marcos de referencia**

#### **6.1. Marco teórico**

Se conoce los Pub como de origen británico donde inicialmente eran sitios ubicados en los pueblos donde la gente se reunía a compartir alrededor de una cerveza, con el pasar del tiempo se popularizaron y hoy podemos encontrarlos alrededor del mundo con un concepto mas moderno, pero con las características que distinguían estos sitios de la época.

La historia de este tipo de modelo de negocio en Colombia empieza con la apertura del primer local en el año 2002 por parte de Bogotá beer company BBC, (expertos en marca, 2014) pionera en este tipo de modelo public house, donde trae el concepto de lo que es, como funciona las características que debe tener, las cuales da las pautas para el inicio de este proyecto, donde teniendo en cuenta estas características y estableciendo unos parámetros fundamentales para que el proyecto sea viable.

El presente trabajo de síntesis aplicada dentro del programa de especialización de formulación y evaluación de proyecto, busca encontrar la viabilidad para la creación y apertura de un café bar tipo PUB, el cual adicionalmente a las características que tiene este tipo de bar, se implementara un sistema de pago interno el cual consiste en una tarjeta recargable para el cliente, para luego dar inicio al recorrido cervecero por los diferentes grifos dispensadores que ofrecen un variado de cervezas artesanales, donde se encuentra un sistema de autoservicio brindando un experiencia única para el cliente.

## **6.2. Marco conceptual**

Dentro del trabajo manejamos conceptos muy importantes y los cuales manejaremos con frecuencia en el transcurso del desarrollo del proyecto y los cuales, entendiendo su significado, interpretaremos de una correcta el estudio y análisis que se le realiza al proyecto en cada una de sus procesos evaluados en este documento:

Bar: Establecimiento en el que hay un mostrador alargado para servir bebidas y algunas comidas. (real academia española, 2020)

Calidad: Conjunto de propiedades inherentes a una cosa que permite caracterizarla y valorarla con respecto a las restantes de su especie. (real academia española, 2020)

Cerveza: Bebida alcohólica de sabor amargo y color amarillento, más o menos oscuro, que se obtiene por fermentación de la cebada y se aromatiza con lúpulo (real academia española, 2020)

Cerveza artesanal: es aquella que está elaborada siguiendo una “receta” propia, por maestros cerveceros que le dan un sabor distinto y personal; por lógica su producción es limitada, ya que se pone especial atención en sabores y texturas distintas a las marcas industriales. (tovar, s.f.)

Cultura: Conjunto de conocimientos, ideas, tradiciones y costumbres que caracterizan a un pueblo, a una clase social, a una época, etc. (real academia española, 2020)

Estrategia: proceso de regulación, conjunto de reglas que aseguran una decisión óptima en cada momento. (real academia española, 2020)

Mercado: conjunto de transacciones de procesos o intercambio de bienes o servicios entre individuos. (real academia española, 2020)

Proveedores: dicho de una persona o empresa que provee o abastece de todo lo necesario para un fin a grandes grupos, asociados, comunidades. (real academia española, 2020)

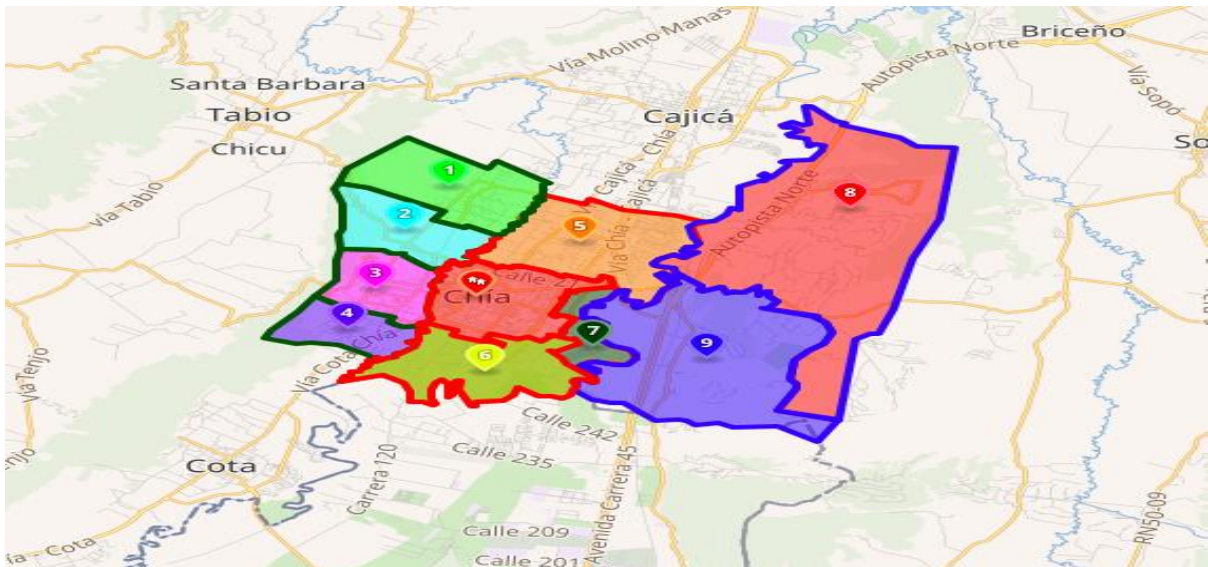
PUB: Establecimiento público donde se consumen bebidas alcohólicas, en general con música de fondo, y cuya decoración intenta crear un ambiente de tipo inglés. (real academia española, 2020)

Recursos: medio de cualquier clase que, en caso de necesidad, sirve para conseguir lo que se pretende. (real academia española, 2020)

Segmento de mercado: es un grupo relativamente grande y homogéneo de consumidores que se pueden identificar dentro de un mercado, que tienen deseos, poder de compra, ubicación geográfica, actitudes de compra o hábitos de compra similares y que reaccionarán de modo parecido ante una mezcla de marketing. (Quiroa, 2018)

Servicio: es la acción o conjunto de actividades destinadas a satisfacer una determinada necesidad de los clientes, brindando un producto inmaterial y personalizado. (real academia española, 2020)

### 6.3. Marco geográfico



(google maps, 2018)

*Ilustración 1: mapa municipio de chia*



Chía es un municipio en el departamento de Cundinamarca, ubicado en la sabana centro, a 10 km de Bogotá, El casco urbano cuenta con un área de 17 km<sup>2</sup>, cuenta con una población de 135.652 habitantes. (wikipedia, 2020)

Este municipio cuenta con una gran oferta de entretenimiento nocturno; discotecas, bares y restaurantes los cuales la mayoría se encuentran ubicados principalmente sobre la avenida pradilla y la variante chía-cota en las cuales se hará el análisis de ubicación del proyecto.

#### 6.4. Marco legal

MATRIZ DE REQUISITOS LEGALES				
JERARQUÍA DE LA NORMA	NÚMERO/ FECHA	TÍTULO	ARTÍCULO	APLICACIÓN ESPECÍFICA
LEY	1801 DE 2016	REQUISITOS PARA CUMPLIR ACTIVIDADES ECONÓMICAS	Art.87	ES OBLIGATORIO PARA EL EJERCICIO DE CUALQUIER ACTIVIDAD: COMERCIAL, CULTURAL, INDUSTRIAL; CON O SIN ANIMO DE LUCRO
DECRETO	1879 DE 2008	MATRICULA MERCANTIL	N/A	EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DEBE MATRICULARSE A MAS TARDAR DENTRO DEL MES SIGUIENTE A LA FECHA EN LA QUE INICIO ACTIVIDADES
LEY	9 DE 1979	CONCEPTO SANITARIO	TÍTULO V	TODO ESTABLECIMIENTO DEBE CUMPLIR CON LAS CONDICIONES SANITARIAS QUE SE DESCRIBEN
LEY	232 DE 1995	NORMAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTO COMERCIALES	ART. 30	DICTAN LAS NORMAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES
LEY	124 DE 1994	PROHIBE LA VENTA DE BEBIDAS EMBRIAGANTES A MENORES DE EDAD	N/A	TODO ESTABLECIMIENTO DEBE CUMPLIR CON LA PROHIBICION DE VENTA DELICOR A MENORES DE EDAD
LEY	256 DE 1996	NORMAS SOBRE COMPETENCIA DESLEAL	CAPITULO 1	SE DICTAN LAS NORMAS SOBRE COMPETENCIA DESLEAL

*Ilustración 2: matriz de requisitos legales*

Además de estas debemos tener en cuenta el plan de ordenamiento municipal el cual nos determina en que zonas puede ubicarse un establecimiento comercial de este tipo.

Para el tema de publicidad exterior que se vaya a manejar se tomara como marco de referencia la ley que lo regula en Colombia, así mismo los niveles de sonido serán regulados de acuerdo a lo establecido por la ley respectiva

Se tomarán medias de prevención las cuales estén direccionadas al cumplimiento total de las normas que permiten el funcionamiento de los establecimientos comerciales por los diferentes entes reguladores y el código nacional de policía

Adicional a las normas establecidas por las diferentes entidades de control nacional debemos tener en cuenta las de orden municipal que para este serán las establecidas por el municipio de chía

Dentro del cumplimiento exigido por medio de leyes, decretos y artículos se dará prioridad para garantizar el desarrollo y funcionamiento del proyecto y contar con todas las normas legales

## 7. Estudio administrativo

### 7.1. Fases del proyecto

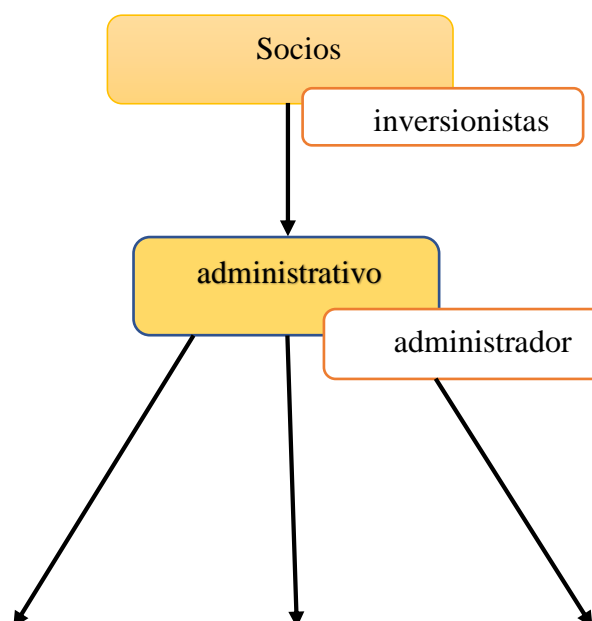
*Tabla 1.fases del proyecto*

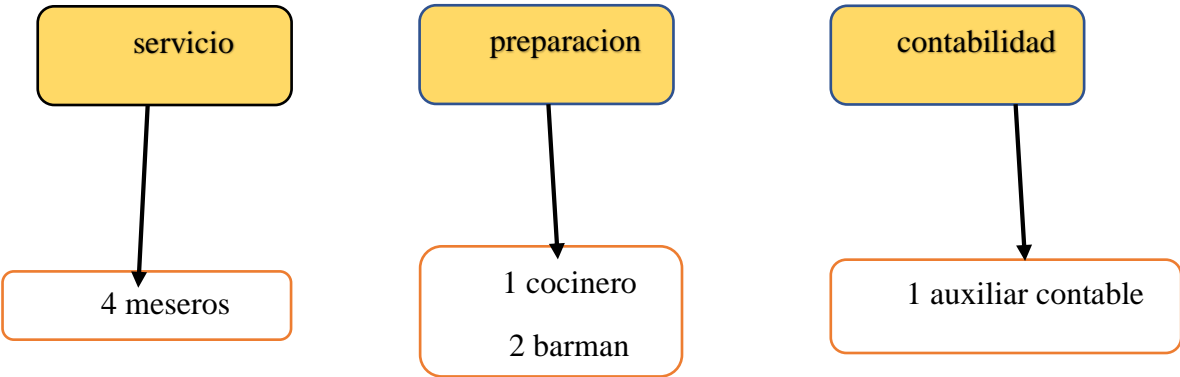
<b>Inicio</b>	Acta de constitución
	Idea de negocio
	Formación del equipo y sus roles
<b>Planeación</b>	Determinación del problema o necesidad,
	objetivos,
	determinación de la ubicación del proyecto.
	Diseño de cómo iría cada espacio
	Determinación de los costos, riegos, tiempo.

<b>Ejecución</b>	Arriendo local Compra de maquinarias Contratación de personal Adecuación del lugar Plan de publicidad
<b>Control</b>	Ejecución del presupuesto de acuerdo a lo planteado Cumplimiento de los tiempos para cada actividad Mitigación de los riesgos identificados
<b>Cierre</b>	Lanzamiento e inauguración del local

## 7.2. Organigrama

Según el estudio realizado se determinó la siguiente estructura organizacional, en la cual se plantean áreas número de personal requerido en cada una de estas





7.3. Cargos y características

Según el análisis realizado para calcular el personal requerido para el funcionamiento del proyecto, se determino los siguientes perfiles:

Tabla 2:cargos

Cargo	Características del cargo
Administrador	diseñar y planear las estrategias comerciales
	gestionar el presupuesto, optimizando recursos
	realizar informes periódicamente sobre la gestión realizada
	responsable de los recursos físicos
	dirigir y supervisar el personal a cargo
Barman	Examinar y controlar las existencias de mercancías
	Preparar diferentes tipos de cócteles y bebidas combinadas.

	<p>ejecutar de manera cualificada, autónoma y responsable, la preparación y distribución de bebidas</p> <p>responsable de facturación y cobro al cliente</p>
Cocinero	<p>responsable de la preparación de los platos solicitados para la mesa</p> <p>garantizar el stock de ingredientes para la preparación de los platos</p> <p>limpiar y organizar la zona de preparación</p> <p>garantizar que se cumplan las normas de higiene para el funcionamiento de la cocina</p>
Mesero	<p>Darles la bienvenida a los clientes, guiarlos a sus mesas de ser necesario y brindarles servicio una vez estén ubicados</p> <p>Limpiar y organizar las mesas, surtir accesorias de mesa si son requeridos</p> <p>Dar a los clientes la respuesta a sus inquietudes referentes a la carta</p> <p>Entregar los pedidos de bebidas y alimentos al personal de la cocina o al Barman</p> <p>Entregarles la cuenta a los clientes y recibir los pagos.</p>
Auxiliar contable	<p>cierres contables fin de mes</p> <p>realizar los respectivos informes de registro y control</p> <p>liquidación de nominas</p> <p>contratación personal</p> <p>legalización de documentos</p>

#### 7.4. Nominas y prestaciones sociales

En el estudio que se realizó para determinar los salarios de cada uno de los cargos requeridos se tuvo en cuenta la escala mínima de remuneraciones 2019, publicada por la universidad nacional sede Medellín. (universidad nacional, 2109)

Tabla 3 nomia anual

Concepto	total, nomina anual
Salario base	96.000.000
Auxilio de transporte	8.639.736
Comisiones	-
Valor de Dominicales	-
Base prestacional	104.639.736
Prestaciones Sociales (22%)	23.020.742
Cesantías (8.33%)	8.716.490
Int. Sobre cesantías (1%)	1.046.397
Prima Servicios (8.33%)	8.716.490
Vacaciones (4,17%)	4.363.477
Compensadas (Art 17 Ley 21/82) (0,1668%)	174.539
Seguridad Social	12.556.768
A.F. P	12.556.768
E.P. S	-
A.R.L (El nivel de riesgo depende de la actividad económica)	627.838
Aportes Parafiscales	4.185.589
Caja	4.185.589
I.C.B.F	-
Sena	-
Aportes Parafiscales Vacaciones	-
Total, Prestaciones Y Aportes	39.763.100
Auxilios O Rodamiento No Puede Ser Superior Al 40% Del Salario Base	41.855.894
SUBTOTAL	144.402.836

### 7.5. Otra variable

Además del personal que requerimos para el funcionamiento del proyecto en cada una de las áreas, necesitamos profesionales para la adecuación y montaje de algunas áreas del local, de acuerdo a esta necesidad se estipula lo siguiente:

Tabla 4: otros nomina

<b>Cargo</b>	<b>Tiempo / contrato</b>	<b>Trabajo a realizar</b>	<b>Valor</b>
Ingeniero de sonido	N/E	instalación del equipo de sonido, sistema de audio, sistema de video y validación de funcionamiento	\$1.000.000
Maestro de obra	N/E	adecuación local, de acuerdo a diseños.	\$1.200.000
Ingeniero de sistemas	N/E	instalación, y montaje de los programas requeridos,	\$1.500.000

Estas personas solo serán contratadas por el tiempo que dure la adecuación del local e instalación de las redes de sonido y programas.

### **7.6. Equipo**

Dentro de los procesos de análisis para el proyecto se determinan las características que debe tener el local, capacidad estructura, adecuaciones y los equipos mínimos para garantizar el funcionamiento básico del proyecto

Dado acuerdo a las necesidades de equipamiento del proyecto, se realiza un cuadro de lo requerido, los valores son tomados promediadamente del precio del mercado.

Tabla 5:equipo

EQUIPOS	CANTIDAD	VALOR
maquina de café	1	\$8.000.000
licuadora	1	\$1.800.000
maquina malteada	1	\$1.200.000
Vajilla	N/A	\$8.000.000
computador	1	\$2.500.000
decoración	N/A	\$7.000.000
Sonido	N/A	\$10.000.000
Televisores	3	\$5.000.000
Muebles	N/A	\$16.000.000
Neveras	2	\$4.000.000
equipo dispensador cerveza	5	\$20.000.000
Software	N/A	\$12.000.000
otros	N/A	\$5.000.000
<b>TOTAL</b>		<b>\$100.500.000</b>

## 8. Estudio de mercado

El municipio de chía ha tenido un crecimiento y desarrollo económico en los últimos años bien importante, esto se debe de gran manera al desbordamiento comercial de Bogotá hacia la sabana norte y al crecimiento poblacional en auge del municipio, (universidad nacional, 2017) el mercado creciente que presenta los establecimientos de entretenimiento nocturno, los nuevos tipos de negocio en este segmento.

por medio de esta investigación encontraremos la posible ubicación del proyecto, características específicas de determinados factores que influyen, música, bebidas, comida, las



cuales son condiciones básicas, para determinar la población objetivo, también nos permitirá conocer la competencia, oportunidades de negocio y el mercado en general.

### 8.1. Ubicación

Para este estudio de mercado lo inicial es determinar y reconocer las áreas del municipio con las características que permitan el desarrollo del proyecto; área permitida para el funcionamiento de este tipo de establecimientos, que cuenten con gran flujo de personas y que sea de fácil acceso

Dadas estas características se establecieron dos zonas; avenida pradilla y la variante chía- cota, donde encontramos un gran numero de establecimientos y marcas reconocidas.

Esta ubicación esta bajo revisión del plan de ordenamiento municipal, que nos determina la viabilidad del lugar

Avenida pradilla



(google maps, 2018)

*Ilustración 3: mapa avenida pradilla-chia*

Es una de las principales avenidas de chía, en esta encontramos un gran numero de restaurantes y bares del segmento de café-bar DC, y con una gran afluencia de personas la cual la convierten en una zona de gran oportunidad para el desarrollo del proyecto.

Acá café-bar DC encuentra una gran oportunidad de ingresar al mercado de la zona, dado las características del proyecto, este esta en la capacidad de ofrecer un concepto diferente e innovador en la zona.

#### Variante Chía -Cota



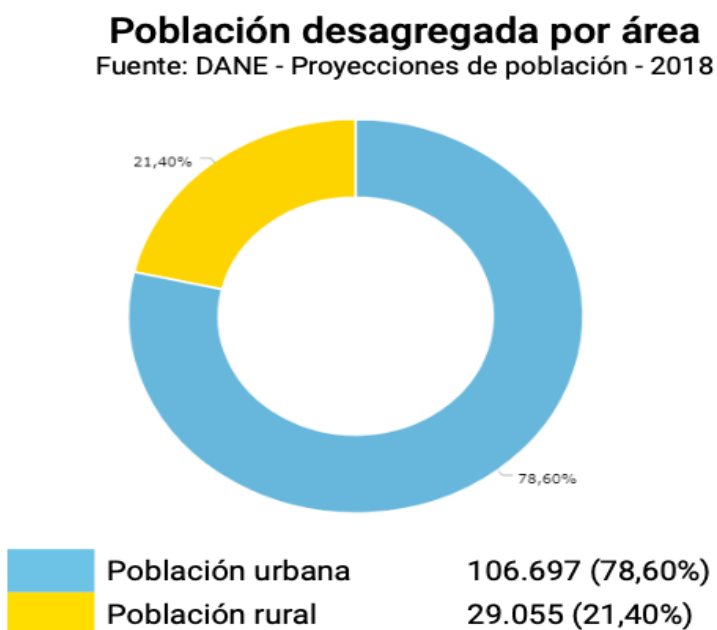
(google maps, 2018)

*Ilustración 4: variante chia-cota*

En esta carretera que comunica al municipio de chía y cota ha tenido un gran crecimiento del comercio de entretenimiento y allí podemos encontrar un gran numero de restaurantes y bares los cuales le han dado a la zona un crecimiento importante en el desarrollo comercial de este segmento.

## 8.2. Análisis poblacional

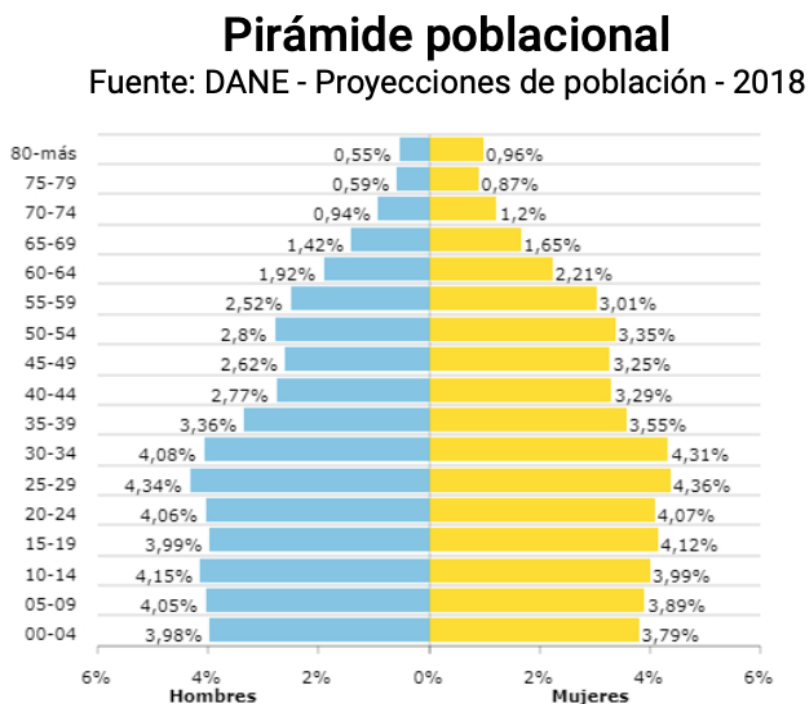
Otros de los factores que nos permite establecer este estudio es la población objetivo, donde para este análisis tomamos diferentes variables de análisis



(forarbo, 2019)

*Ilustración 5: población desagregada por área*

este municipio cuenta con mas de 135.000 habitantes, donde mas del 70% es población urbana.



(forarbo, 2019)

*Ilustración 6:piramide poblacional*

El proyecto café-bar DC esta dirigido para una población mayor de 18 años, donde el mercado objetivo esta entre edades de 18-60 años, según el análisis del cuadro anterior podemos determinar que un 60% de la población total del municipio se encuentra dentro de este rango como mercado objetivo.

### 8.3. Competencia

En estas dos áreas determinadas como posibles zonas de estudio para el desarrollo del proyecto encontramos reconocidos establecimiento y marcas que tienen un amplio recorrido en el mercado del segmento; bares tipo PUB (venta cerveza artesanal) y las cuales son competencia directa con el proyecto café-bar DC.

Esto nos permitirá conocer y estructurar nuestro plan de mercado y nuestra estrategia de mercadeo.

Dentro de los establecimientos se destacan los siguientes

Andrés Carne de Res

Bogotá Beer Company – BBC

La terraza restaurante bar

Quimera café bar

La malagueña chía

Beer station

Los cuales ofrecen o tienen características con los servicios y productos que el proyecto café-bar DC ingresara al mercado.

## **9. Análisis financiero**

Para el análisis financiero del proyecto se tomaron indicadores como VPN, TIR, además del análisis del flujo de caja, estado de resultado y balance general, se hicieron las proyecciones de acuerdo a las estimaciones de ventas

## 9.1. Proyecciones

### 9.1.1. Ventas

Tabla 6:proyección ventas

Año	Incremento	Ventas
2019		\$ 250.000.000
año 1	12%	\$ 280.000.000
año 2	12%	\$ 313.600.000
año 3	12%	\$ 351.232.000
año 4	12%	\$ 393.379.840
año 5	12%	\$ 440.585.421

Para esta proyección se tomo un incremento anual del 12% para los 5 años, se toma como referencia el año 2019 donde toma como venta base de \$250.000.000.

### 9.1.2. Materia prima

Tabla 7:proyección MP

	2019	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
ventas	250.000	280.000	313.600	351.232	393.380	440.585
costo MP		42.000	49.392	55.319	61.957	69.392

Esta proyección de costo de materia prima corresponde al 15% del total de las ventas con un incremento del 5% anual durante los 5 años

### 9.1.3. CIF

Tabla 8: proyección CIF

CIF			valor anual
Arrendamiento local	12	2.500	30.000
servivios publicos	12	1.500	18.000

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
48.000	50.400	52.920	55.566	58.344

Los CIF fueron proyectados con un incremento del 5% anual durante los siguientes 5 años.

Para el proyectado para mano de obra tanto administrativo como operacional se toma un incremento del 5% con respecto al año anterior inmediato.

### 9.2. Flujo de caja

Tabla 9:flujo neto

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<b>Ventas</b>	<b>280.000</b>	<b>313.600</b>	<b>351.232</b>	<b>393.380</b>	<b>440.585</b>
<b>Costo de ventas</b>					
Materia prima	42.000	49.392	55.319	61.957	69.392
Mano de obra	78.713	82.649	86.781	91.120	95.677
CIF	48.000	50.400	52.920	55.566	58.344
<b>Total, costo de ventas</b>	<b>168.713</b>	<b>182.441</b>	<b>195.020</b>	<b>208.644</b>	<b>223.413</b>
<b>Utilidad bruta</b>	111.287	131.159	156.212	184.736	217.172
Personal administrativo	61.368	64.436	67.658	71.041	74.593
Gastos de administración	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000

Gastos generales de ventas	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800
Depreciación	8.040	8.040	8.040	8.040	8.040
<b>gastos admón. ventas</b>	<b>89.208</b>	<b>92.276</b>	<b>95.498</b>	<b>98.881</b>	<b>102.433</b>
<b>Utilidad operacional</b>	<b>22.079</b>	<b>38.883</b>	<b>60.713</b>	<b>85.855</b>	<b>114.739</b>
Gastos financieros	9.915	3.728			
<b>Utilidad antes de impuesto</b>	<b>12.164</b>	<b>35.155</b>	<b>60.713</b>	<b>85.855</b>	<b>114.739</b>
Causación Imp. de Renta 33%	4.014	11.601	20.035	28.332	37.864
Pago Imp. de Renta 33%		4.014	11.601	20.035	28.332
<b>Utilidad después impuesta</b>	<b>12.164</b>	<b>31.141</b>	<b>49.112</b>	<b>65.819</b>	<b>86.407</b>
Costo inversión	-130.000				
Depreciación	8.040	8.040	8.040	8.040	8.040
Cuotas de amortización	36.906	43.094			
Valor Rescate					40.200
<b>Flujo neto</b>	<b>-130.000</b>	<b>-16.703</b>	<b>-3.913</b>	<b>57.152</b>	<b>73.859</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>-130.000</b>	<b>-146.703</b>	<b>-150.615</b>	<b>-93.463</b>	<b>-19.604</b>
<b>saldo final</b>	<b>-130.000</b>	<b>-146.703</b>	<b>-150.615</b>	<b>-19.604</b>	<b>74.843</b>

Con este informe se hace una proyección de los ingresos y gastos que tendrá el proyecto a 5 años

### 9.3. Estado de resultado

Tabla 10: estado de resultado

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
-------	-------	-------	-------	-------



<b>Ventas</b>	<b>280.000</b>	<b>313.600</b>	<b>351.232</b>	<b>393.380</b>	<b>440.585</b>
<b>Costo de ventas</b>					
Materia prima	42.000	49.392	55.319	61.957	69.392
Mano de obra	78.713	82.649	86.781	91.120	95.677
CIF	48.000	50.400	52.920	55.566	58.344
<b>Total, costo de ventas</b>	<b>168.713</b>	<b>182.441</b>	<b>195.020</b>	<b>208.644</b>	<b>223.413</b>
<b>Utilidad bruta</b>	111.287	131.159	156.212	184.736	217.172
Personal administrativo	61.368	64.436	67.658	71.041	74.593
Gastos de administración	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Gastos generales de ventas	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800
Depreciación	8.040	8.040	8.040	8.040	8.040
<b>gastos de admón. y ventas</b>	89.208	92.276	95.498	98.881	102.433
<b>Utilidad operacional</b>	22.079	38.883	60.713	85.855	114.739
Gastos financieros	9.915	3.728			
<b>Utilidad antes de impuesto</b>	12.164	35.155	60.713	85.855	114.739
Imp. de Renta 33%	4.014	11.601	20.035	28.332	37.864
<b>Utilidad después impuesta</b>	8.150	23.554	40.678	57.523	76.875
Reserva legal	815	2.355	4.068	5.752	7.688
<b>utilidad neta</b>	130.000	7.335	21.198	51.770	69.188

### 9.4. Balance general

Tabla 11:balance general

Balance	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<b>Activo corriente</b>	130.000	113.297	109.385	166.537	240.396	334.843
Disponible	130.000	113.297	109.385	166.537	240.396	334.843
<b>Activo fijo</b>	0	98.816	87.884	56.280	48.240	40.200
Inversión fija		80.400	80.400	80.400	80.400	80.400
Diferidos		26.456	23.564	0	0	0
(-) Depreciaciones	0	8.040	16.080	24.120	32.160	40.200
<b>Total activo</b>	130.000	212.113	197.269	222.817	288.636	375.043
Impuesto de renta	-	4.014	11.601	20.035	28.332	37.864
Obl. financieras	80.000	36.906	0	0	0	0
<b>Total pasivo</b>	80.000	40.920	11.601	20.035	28.332	37.864
Aportes sociales	50.000					
Reserva legal	-	815	2.355	4.068	5.752	7.688
Utilidad del ejercicio	-	7.335	21.198	36.610	51.770	69.188
Utilidad acumulada		163.043	162.114	162.104	202.781	260.304
<b>Total Patrimonio</b>	50.000	171.193	185.667	202.781	260.304	337.179
<b>Pasivo + patrimonio</b>	130.000	212.113	197.269	222.817	288.636	375.043
	0	0	0	0	0	0

Fuente: Elaboración propia.

En esta proyección del balance que hacemos se puede evidenciar el crecimiento de los activos anualmente lo cual para el inversionista le garantiza un retorno sobre su inversión.

## 9.5. VPN y TIR

*Tabla 12:VPN social*

Análisis social	
VPN	457.954
TIR	97%
TIRM	49%

*Tabla 13:VPN economico*

Análisis económico	
VPN	3.613
TIR	10,67%
TIRM	10,53%

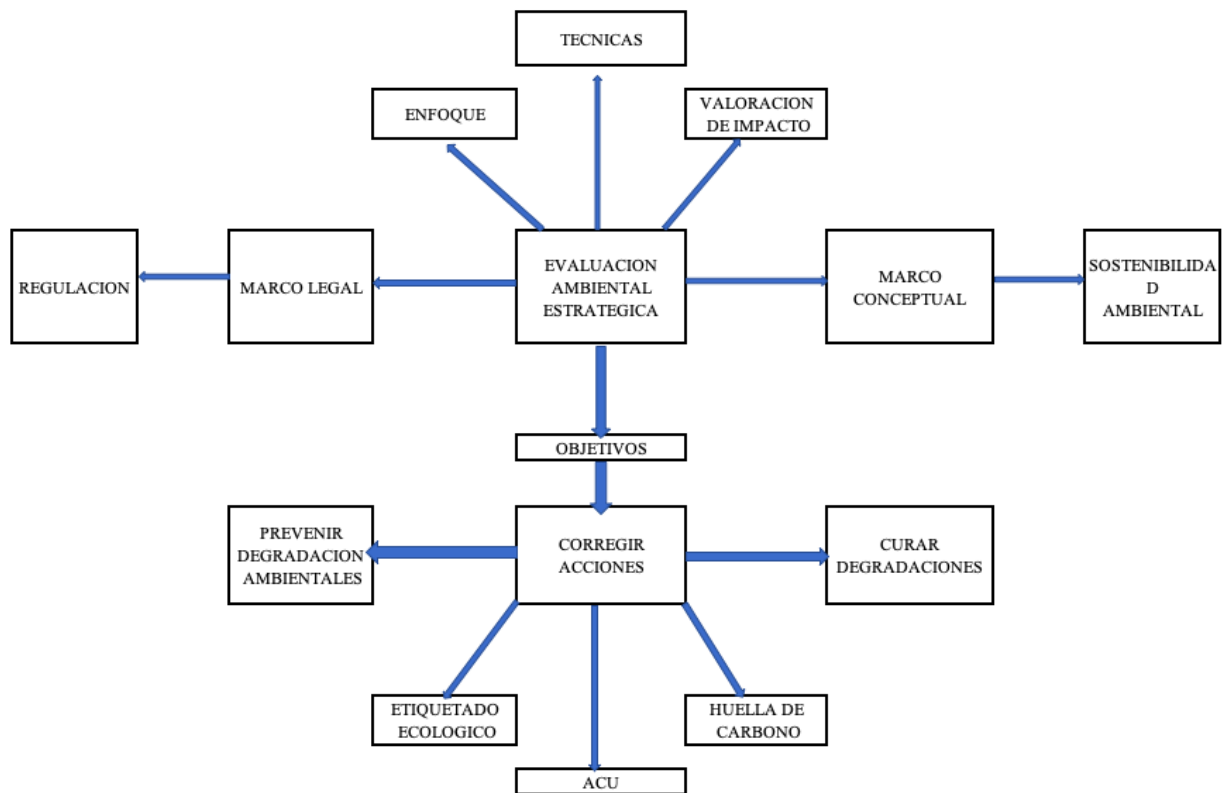
Con base en las proyecciones realizadas se calculo el VPN, TIR, TIRM social y económico, donde se puede determinada que el proyecto es viable para el inversionista dado que la TIR esta por encima de la tasa de oportunidad que espera, y el VPN esta por encima del índice de viabilidad

## 10. Evaluación ambiental

Dentro de los nuevos proyectos que se están generando, un aspecto importante y de gran relevancia es el impacto ambiental generado antes, durante y después de la ejecución de los

proyectos, es por esto que cada vez se crean nuevas normas de regulación y control y con esto lograr que exista un mínimo impacto posible al medio ambiente

Para este proyecto se analizaron determinadas variables que pueden afectar significativamente el medio donde se desarrolle el proyecto, se utilizaron diferentes métodos de análisis y se realizó el respectivo cálculo de los residuos que dejara el proyecto en su ejecución.



*Ilustración 7: evaluación ambiental*

### 10.1. Matriz de riesgo

PROYECTO	CADENA DE BAR RESTAURANTES "DC CAFÉ"	GERENCIA DEL PROYECTO			DIRECTOR DEL PROYECTO					
		VALORACIÓN DE IMPACTO Y PROBABILIDAD								
CATEGORÍA	RIESGO	PERSONAS	DANOS A INSTALACIONES	AMBIENTAL	ECONÓMICOS (COSTOS)	TIEMPO	IMAGEN Y CLIENTES	OTROS	VALORACION IMPACTO / PROBABILIDAD	VALORACIÓN GLOBAL
ORIGEN AMBIENTAL (suministro agua)	cortes del suministro del servicio de agua por arreglos externos al establecimiento, los cuales son realizados al sistema de distribución	0A	2B	0A	5B	0A	4D	0	26	H
ORIGEN AMBIENTAL (suministro de energía)	cortes al servicio de energía, la cual es necesaria para los equipos de elaboración y funcionamiento	0a	1A	0A	5B	O	3C	0	26	H
ORIGEN POLÍTICO (permisos de funcionamiento)	cierre o multas de los establecimientos por falta de permisos o licencias para el funcionamiento	2C	0A	0A	5D	5B	5D	0	29	VH
ORIGEN BIOLÓGICO (residuos)	contaminación Por mal manejo de residuos	2A	0	3B	1A	1A	3C	0	18	M

Ilustración 8: matriz de riesgo

En esta matriz analizamos diferentes variables de riesgo y determinados el impacto que tendrá en el proyecto

10.2. Huella de carbono

10.2.1. Ciclo

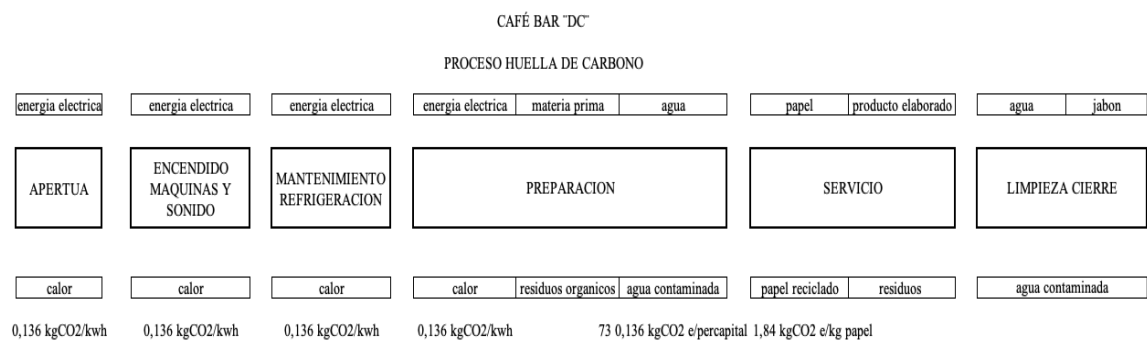


Ilustración 9:ciclo huella de carbono

Se realiza ciclo, de la huella de carbono se determina el impacto en cada uno de los procesos de la operación, dentro del proceso se hacen cálculos de residuos que generan los procesos y se hacen cálculos.

### 10.2.2. Resultado

*Tabla 14: resultado huella de carbono*

FASE	EMISIÓN TON CO2			TOTAL
	ENERGÍA	PAPEL	AGUA	
Apertura	0,0001088			<b>0,0001088</b>
Encendido maquinaria y sonido	0,0011832			<b>0,0011832</b>
mantenimiento y refrigeración	0,0011832		0,0011832	<b>0,0023664</b>
Servicio		0,001104		<b>0,001104</b>
preparación	0,0011152			<b>0,0011152</b>
limpieza			0,0009792	<b>0,0009792</b>

### 10.3. Análisis del entorno

	Factor	Descripción del factor en el entorno del proyecto	Fase de análisis					Nivel de incidencia					¿Describe cómo incide en el proyecto?	¿Cómo potenciaría los efectos positivos y disminuiría los negativos?	
Componente			Fase de análisis	P	Im	C	Cr	Mn	N	I	P	Mp			
Ambiental	energía	se consume energía en el funcionamiento y procesos de los diferentes productos			X				X				las maquinas para el proceso funcionan con energía,se detiene el proceso de funcionamiento	se ofrecería productos que no necesiten energía para su preparación	
	agua	se utiliza agua para el lavado constante de los utensilios y preparación de bebidas			X				X				dado que es la base principal para la preparación de los diferentes productos	se tendría una cantidad almacenada	
	residuos	se producen desperdicios de la elaboración de productos y estos se clasifican			X				X				proporciona residuos de diferente índole los cuales generan contaminación	se haría clasificación y se reutilizarían los que sean viables para esto	
político	permisos de funcionamiento	se realizan todos los permisos para el funcionamiento del establecimiento	X									X	permite que no se presenten inconvenientes o cierre del establecimiento	el Establecimiento sería totalmente legal lo que garantiza el funcionamiento	
económico	actividad económica	venta de bebidas a base de café y alcohol			X							X	es lo fundamental del proyecto permite que tenga éxito o no	innovar con productos que el mercado no ofrezca, dar un adicional a lo que el mercado tiene	
social	ubicación	ubicar en lugares donde sean más transcurridos en la zona			X							X	garantiza que llegue a un gran número de consumidores	obtener el mayor número de ingresos de consumidores	
tecnológico	maquinaria	tener máquinas y equipos de última tecnología			X							X	evita tener gastos de mantenimiento en un determinado tiempo	mostrar como innovador el proyecto y garantizar la eficiencia en el funcionamiento de este	

*Ilustración 10: analisis del entorno*

Se analiza los factores del entorno local, regional y global y su nivel de incidencia en todas las etapas del proyecto

## 11. Cronograma

En el siguiente cuadro se hace la proyección de implementación de cada una de las etapas de desarrollo del proyecto.

Responsable	Diego Armando Camacho																			
	2019								2020											
Proceso	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Estudio de viabilidad del proyecto																				
estructuración y conformación del proyecto como empresa																				
Búsqueda y análisis de fondos de financiación																				
Búsqueda de ubicación del local y adecuación																				
adquisición del equipamiento																				
negociación con proveedores																				
desarrollo de marketing																				
selección y contratación de personal																				
etapa de apertura																				

Ilustración 11: cronograma



## 12. Conclusiones

Realizado el estudio de viabilidad del proyecto café-bar DC, con el análisis administrativo, técnico, de mercado, legal, ambiental y estos analizados bajo en un contexto financiero, basándonos en los resultados de este, podemos concluir

Crear un negocio comercial de tipo- café tipo PUB con las características presentadas en el proyecto es viable teniendo en cuenta los resultados obtenidos en el flujo socio económicos, VPN y TIR. Los cuales están por encima de las expectativas de los inversionistas y su tasa de oportunidad buscada.

Los negocios de comercio bares tipo PUB viene presentando un crecimiento importante en el país, es un mercado en plena expansión con gran oportunidad comercial, dada estas condiciones y la estabilidad socio- económica de nuestro país, es un escenario atractivo y seguro para la inversión en este segmento.

El crecimiento de las empresas o marcas que ya están en el mercado de este mismo segmento de negocio, presentan un gran crecimiento y cada vez una mayor participación en el mercado.

El proyecto aportaría al desarrollo económico y social del país, dado que este genera entre 6 y 9 empleos directos, así como mas de 20 indirectos.

### 13. Bibliografía

alcaldia municipal. (2019). *chiacundinamarca*. Obtenido de dianostico plan de desarrollo chia:

<https://www.chiacundinamarca.gov.co/PDM2016/Diagnóstico%20PDM%202016%202019%20Ch%C3%ADa%2027052016.pdf>

Lorduy, J. (s.f.). *la balanza el dato positivo*. Obtenido de la republica :

<https://www.larepublica.co/economia/labalanza-el-dato-positivo-es-el-33-que-crecio-la-economia-colombiana-en-2019-2965157>

portafolio. (2018). *la creacion de bares gana terreno*. Obtenido de portafolio:

<https://www.portafolio.co/negocios/la-creacion-de-bares-gana-terreno-en-bogota-515137>

expertos en marca. (2014). *historia de marca bogota BBC*. Obtenido de expertos en marca:

<https://expertosenmarca.com/historia-de-marca-bogota-beer-company/>

real academia española. (2020). *significados* . Obtenido de real acemia española:

<https://dle.rae.es/pub?m=form>

Quiroa, m. (2018). *definiciones*. Obtenido de economipedia:

<https://economipedia.com/definiciones/segmento-de-mercado.html>

tovar, m. (s.f.). *cultura cervecera*. Obtenido de cerveza artesanal mexicana:

<https://www.cervezaartesanalmx/cultura-cervecera/que-es-la-cerveza-artesanal>

wikipedia. (2020). Obtenido de wikipedia:

[https://es.wikipedia.org/wiki/Ch%C3%ADa\\_\(Cundinamarca\)](https://es.wikipedia.org/wiki/Ch%C3%ADa_(Cundinamarca))

universidad nacional. (2109). *escala salarial*. Obtenido de medellin. unal:

<https://medellin.unal.edu.co/egresados/images/pdf/escala-salarial-2019.pdf>

universidad nacional. (2017). *article*. Obtenido de agencia de noticias:

<https://agenciadenoticias.unal.edu.co/detalle/article/chia-duplicaria-su-poblacion-en-12-anos-pero.html>

google maps. (2018). *google maps*. Obtenido de google:

<https://www.google.com/maps/search/avenida+pradilla+chia+bares/@4.8641836,-74.0571866,15z/data=!3m1!4b1>

forarbo. (2019). *chia cundunamarca*. Obtenido de forarbo: [http://Forarbo.gov.co%2Fapc-aa-](http://Forarbo.gov.co%2Fapc-aa-files%2Fa65cd60a57804f3f1d35afb36cfcf958%2Fchia_ficha_25175.pdf&usg=AOvVaw02IV5Eu4b4e5BDwnHvh2nw)

[files%2Fa65cd60a57804f3f1d35afb36cfcf958%2Fchia\\_ficha\\_25175.pdf&usg=AOvVaw02IV5Eu4b4e5BDwnHvh2nw](http://Forarbo.gov.co%2Fapc-aa-files%2Fa65cd60a57804f3f1d35afb36cfcf958%2Fchia_ficha_25175.pdf&usg=AOvVaw02IV5Eu4b4e5BDwnHvh2nw)

(s.f.).

Autorización de cesión: